Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 099408.2.0023298-33

MATRÍCULA 23.298

Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 01 | MATRÍCULA 23.298

Frederico West 28 de Junho de 20 10

IMÓVEL: Lote urbano nº 02 da quadra "512", com a área de 300,00m² (trezentos metros quadrados), sem edificações, distante 31,18 metros da esquina com a Rua Virgílio Wirtti, esta localizado no lado ímpar da Rua Luiza Brescovici, no quarteirão formado pelas Ruas Virgilio Wirtti, Luiza Brescovici, Julia Brescovici e Travessa Noventa e Três, no Bairro Panosso, nesta cidade de **Frederico Westphalen - RS,** confrontando: **ao NORDESTE,** com o lote urbano nº 01, onde mede 20,00 metros; **ao NOROESTE,** com a Rua Luiza Brescovici, onde mede 15,00 metros; **ao SUDESTE,** com o lote urbano nº 10, onde mede 15,00 metros; **e, ao SUDOESTE,** com o lote urbano nº 03, onde mede 20,00 metros.-
PROPRIETÁRIO: VALMOR BRESCOVICI, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF sob o nº 209.002.950-15, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **VERA MARIA BRESCOVICI,** brasileira, agricultora, inscrita no CPF sob o nº 399.768.580-00, residentes e domiciliados na Linha 21 de Abril, Km 01, nesta cidade.-
REGISTRO ANTERIOR: Desmembrado da matricula nº 15.389, do livro nº 02 deste Ofício.-
Eu, Vinicius Chiele a digitei. DOU FÉ e assino. O Oficial Substituto. _____.(Jean Carlo Sisti).C.R$11,70.- Selo TJRS nº 0226.02.1000001.01663.-

Av.1 - 23.298 - Em 28.Junho.2010 - CAUÇÃO: Procede-se esta averbação para constar que, conforme Certidão Municipal nº 990/08, arquivada neste Ofício, o imóvel objeto desta matricula, fica caucionado ao **MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS,** pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 87.612.917/0001-25, com sede administrativa na Rua José Cañellas, nº 258, nesta cidade, em garantia das obras de execução de infra-estrutura.-.P.61.991 de 31 de Maio de 2010. Eu, Vinicius Chiele a datilografei. DOU FÉ e assino. Aficial. _____. (Bel. Zita Maria Sisti).C.R$43,70.- Selo TJRS nº 0226.04.1000001.00271.-

AV.2 – 23.298.- Em 24 de agosto de 2023.- CANCELAMENTO DE CAUÇÃO:
Procede-se esta averbação para constar que, conforme Ofício nº 10043878203, datado de 10 de agosto de 2023, assinado eletronicamente pelo Exmo. Sr. Dr. Marco Aurélio Antunes dos Santos, M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 5000308-80.2016.8.21.0049/RS e arquivado neste Ofício, **fica cancelada a caução objeto da AV.1 desta matricula.**
Arquivado sob o nº 335, pasta 02 (Ordens Judiciais).
Protocolo nº 91.096 de 15/08/2023.
Eu, Marcos Vinicius Rubert Mauer, lavrei o presente ato.
Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: _____. DOU FÉ.-
Emol.:R$ 47,70 - 0226.04.1900001.08731 = R$ 4,40.- PED: R$ 6,40 - 0226.01.2200001.16669 = R$ 1,80 .

continua no verso

Continua na Próxima Página -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUQUL-VD6N9-64XYC-PBTFX

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUQUL-VD6N9-64XYC-PBTFX

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 099408.2.0023298-33

Ofício de Registro de Imóveis

23.298

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 099408.2.0023298-33

FLS.	MATRÍCULA
1	23.298

R.3 – 23.298 – Em 22 de maio de 2024 – COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTES: **VALMOR BRESCOVICI**, aposentado, inscrito no CPF nº 209.002.950-15, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01281764528, expedida pelo Detran/RS em 15/06/2020 e sua esposa a Sra. **VERA MARIA BRESCOVICI**, atendente, inscrita no CPF nº 399.768.580-00, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 04059479746, expedida pelo Detran/RS em 20/04/2022, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Edmundo Schwertz, nº 800, Bairro Jardim Primavera, nesta cidade.
ADQUIRENTE: **ALESSANDRO LUÍS MEES**, empresário, sócio de empresa, inscrito no CPF nº 017.885.809-90, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01466935470, expedida pelo Detran/RS em 22/09/2020 e sua esposa Sra. **MARIZA SPONCHIADO MEES**, empresária, sócia de empresa, inscrita no CPF nº 802.283.560-91, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 00532079142, expedida pelo Detran/RS em 28/08/2019, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Primeiro de Maio, nº 1039, Bairro centro, nesta cidade.
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada em 17 de maio de 2024, sob o nº 33.754/201/24, fls. 001 à 003, Livro nº 290, pela 1ª Substituta da Tabeliã desta cidade, Francielle Zeni Cerutti.
VALOR: R$ 30.000,00, importância total esta, que os outorgantes vendedores declaram, já terem recebido, do outorgado comprador, em moeda corrente nacional, anteriormente a este ato, por meio de dinheiro em espécie, pelo que lhe dão plena, rasa, geral e irrevogável quitação do referido valor total.
AV.FISCAL: R$ 80.000,00.
ITBI recolhido no valor de R$ 1.600,00, conforme processo nº 295/2024, arquivado neste Ofício.
IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula, com área de 300,00m².
Protocolo nº 93.021 de 17/05/2024.
Eu, Bel. Bruna Abreu Schwingel, lavrei o presente ato.
Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: _____. DOU FÉ.-
Emol.:R$ 507,50 - 0226.07.1600001.09030 = R$ 53,70.- PED: R$ 6,60 - 0226.01.2200001.34388 = R$ 2,00.- SDFNR nº 0226.07.1600001.09030 = R$ 53,70.-

R.4 – 23.298 – Em 27 de janeiro de 2026 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, representado pela Sra. Mickaela Vitoria Araujo, inscrita no CPF sob o nº 105.057.676-43 e pela Sra. Melissa Ferri Oliva, inscrita no CPF sob o nº 218.563.938-28, conforme Procuração Pública, lavrada em 24 de abril de 2025, Livro nº 11.789, Página nº 177, do 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP.
DEVEDORAS: 34 MATERIAIS DE CONSTRUCOES LTDA, com sede na BR 386, KM 34, s/n., Sala 02, Bairro Jardim Primavera, nesta cidade de Frederico Westphalen-RS, inscrita no CNPJ sob nº 11.131.077/0001-17 e **MEES TRANSPORTES RODOVIARIO LTDA**, com sede

continua a folhas

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 099408.2.0023298-33

MATRÍCULA 23.298

Ofício de Registro de Imóveis

CNM : 099408.2.0023298-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Frederico Westphalen, 27 de janeiro de 20 26

FLS. 2 | MATRÍCULA 23.298

na Rua Primeiro de Maio, nº 1039, Bairro Aparecida, nesta cidade de Frederico Westphalen-RS, inscrita no CNPJ sob nº 13.433.517/0001-16, ambas representadas pelo Sr. Alessandro Luís Mees, abaixo qualificado, conforme Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul.

DEVEDORES FIDUCIANTES: **ALESSANDRO LUÍS MEES**, empresário, sócio de empresa, inscrito no CPF nº 017.885.809-90 e sua esposa **MARIZA SPONCHIADO MEES**, empresária, sócia de empresa, inscrita no CPF nº 802.283.560-91, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rua Primeiro de Maio, nº 1039, Bairro centro, nesta cidade de Frederico Westphalen-RS.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Urbano ("Convênio") nº 313.011131077/29102025, emitido em 12 de novembro de 2025, na cidade de São Paulo-SP.

VALOR DO LIMITE DE CRÉDITO: **R$550.000,00** (quinhentos e cinquenta mil reais).

PRAZO DO LIMITE DE CRÉDITO: **10 (dez) anos**, contados do registro da garantia.

ENCARGOS FINANCEIROS: Nas operações pré-fixadas, a taxa de juros será uma taxa equivalente a 100% do DI-Over Cetip composto com uma taxa mínima pré-fixada a partir de 0,01% a.m. que representa o fator de risco do Devedor e não excederá a taxa máxima de 20% a.m., mantidas as condições atuais de mercado, aceitas pelo contratante em formalização específica do crédito. Nas operações pós-fixadas, a taxa mínima de juros será uma taxa equivalente a 100% do DI-Over Cetip composto com uma taxa pré-fixada a partir de 0,01% a.m. que representa o fator de risco do Devedor e não excederá a taxa máxima de 20% a.m., mantidas as condições atuais de mercado, aceitas pelo contratante em formalização específica dos créditos; e mais, se permitido pela legislação, correção com base no percentual de variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas, ou, na sua falta no IGP-DI (Índice Geral de preços, Disponibilidade Interna), publicado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas, ou, na sua falta, no IPC (Índice de Preços ao Consumidor), publicado pela FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP.

DO LIMITE: Por meio do Convênio, celebrado entre as partes, o Fiduciário poderá conceder ao Devedor créditos em geral até o valor limite global estipulado no Quadro VII, doravante denominado "Limite de Crédito", que será utilizado de uma só vez ou em parcelas, representado por Operações Derivadas de Crédito, permanecendo inalterada e íntegra a garantia de alienação fiduciária constituída nos termos do convênio, até a liquidação total de todos os valores utilizados decorrentes das Operações de Crédito.

EXIGÊNCIA: O fiduciante, salvo mediante anuência expressa do Fiduciário, **não poderá** alienar, nem constituir quaisquer outros ônus sobre o imóvel, inclusive de forma superveniente.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores fiduciantes **alienam ao ITAÚ UNIBANCO S.A.**, **em caráter fiduciário**, nos termos e para efeitos do art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97, **o imóvel com origem no R.3 retro, com a área de 300,00m².** Avaliação do Imóvel: **R$175.000,00.** O valor de avaliação do imóvel poderá ser revisto a qualquer tempo, mediante solicitação do Fiduciário e/ou interesse do Fiduciante, por meio de nova avaliação realizada por companhia idônea por ele indicada.

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUQUL-VD6N9-64XYC-PBTFX

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUQUL-VD6N9-64XYC-PBTFX

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099408.2.0023298-33

23.298 — MATRÍCULA —

Ofício de Registro de Imóveis

CNM : 099408.2.0023298-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. **02V** | MATRÍCULA **23.298**

Ficam ainda Alienados Fiduciariamente os imóveis objeto das matrículas nºs 23.311 (R.5) e 33.710 (R.3), ambas do Livro 02 deste Ofício.
Condições: As demais cláusulas e condições constam no contrato, que fica uma via arquivada digitalmente no Protocolo nº 97.839 de 07/01/2026.
Eu, Giovani Ribeiro, lavrei o presente ato.
Eu, Rita de Cassia Teixeira de Oliveira – Registradora e Tabeliã: ________. DOU FÉ.-
Registro com valor declarado: R$ 964,20 (0226.08.1900001.02180 = R$ 80,80)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0226.01.2200001.81645 = R$ 2,20)
Total: R$ 1.054,50

AV.5 – 23.298.- Em 2 de setembro de 2026.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Procede-se esta averbação para constar que, conforme requerimento da credora, datado de 17 de agosto de 2026, instruído com prova da intimação, sem purgação da mora, que face ao inadimplemento de **ALESSANDRO LUÍS MEES**, inscrito no CPF nº 017.885.809-90, e sua esposa **MARIZA SPONCHIADO MEES**, inscrita no CPF nº 802.283.560-91, proprietários do R.3 desta matrícula, **34 MATERIAIS DE CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 11.131.077/0001-17, e, **MEES TRANSPORTES RODOVIÁRIO LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 13.433.517/0001-16, **é consolidada a propriedade fiduciária do imóvel objeto do R.3 retro desta matrícula,** em nome do credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Jabaquara, na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, pelo valor de R$ 175.000,00, avaliado para efeitos fiscais em R$ 175.000,00, sendo recolhido o imposto de transmissão no valor de R$ 3.500,00, conforme guia de pagamento do ITBI nº 613/2026, município de Frederico Westphalen-RS, arquivado neste Ofício. **CONDIÇÕES: O imóvel ora consolidado, por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, deverá ser oferecido em públicos leilões. As demais condições, aqui expressamente transcritos, constam nos documentos arquivado digitalmente no protocolo abaixo.**
Protocolo nº 100055 de 21/08/2026.
Eu, Bruna Abreu Schwingel, lavrei o presente ato.
Eu, Rita de Cassia Teixeira de Oliveira – Registradora e Tabeliã: ________. DOU FÉ.-
Emol.:R$ 482,10 - 0226.08.1900001.02658 = R$ 80,80.- PED: R$ 7,30 - 0226.01.2600001.10661 = R$ 2,20.- BRU

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Frederico Westphalen-RS, 2 de setembro de 2026.
Válida por 20 dias úteis.
Total: R$ 81,00 - BRU
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 23.298: R$ 47,60 (0226.04.2000003.05678 = R$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R$ 14,00 (0226.03.2600004.04811 = R$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0226.01.2600001.10680 = R$ 2,20)

Bruna Abreu Schwingel - Escrevente Autorizada

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
099408 53 2026 00023879 65